

Nova União Administradora e Incorporadora S.A.

CNPJ nº 07.455.195/0001-03

Relatório da Administração

Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006.

São Paulo, 30 de março de 2008. **A Administração**

Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2007 e de 2006 (Em milhares de reais)						
Ativo	Nota explicativa	2007	2006	Passivo e Patrimônio Líquido Circulante	Nota explicativa	2007
Circulante						
Caixa e bancos		230	214	Salários e encargos sociais		8
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6	251	147	Impostos, taxas e contribuições	7	21
Contas a receber	3	217	208	Impostos parcelados	7	101
Impostos a recuperar	4	135	86	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	6	2.784
Total do ativo circulante		833	655	Outras contas a pagar		104
Não Circulante				Total do passivo circulante		3.018
Realizável a longo prazo:				Não Circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6	1.164	1.263	Partes relacionadas	12	59
Partes relacionadas	12	11.999	12.125	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	6	12.802
Permanente:				Total do passivo não circulante		12.861
Imobilizado	5	4.322	4.322	Patrimônio Líquido		
Total do ativo não circulante		17.485	17.710	Capital social	8	4.332
Total do Ativo		18.318	18.365	Prejuízos acumulados		(1.893)
				Total do patrimônio líquido		2.439
				Total do Passivo e Patrimônio Líquido		18.318
						18.365

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2007 e de 2006 (Em milhares de reais)				
Saldos em 31 de Dezembro de 2005	Nota explicativa	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
Prejuízo do exercício		4.332	(379)	3.953
Saldos em 31 de Dezembro de 2006		4.332	(1.702)	2.630
Prejuízo do exercício		-	(191)	(191)
Saldos em 31 de Dezembro de 2007		4.332	(1.893)	2.439

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2007 e de 2006 (Valores expressos em milhares de reais)				
1. CONTEXTO OPERACIONAL - A Nova União Administradora e Incorporadora S.A. ("Sociedade") foi constituída em 10 de janeiro de 2005 e tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes. Atualmente, a Nova União é proprietária de fração ideal do terreno onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS - As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como segue: a) Contas a receber - Apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: (a) provisão dos saldos vencidos há mais de 180 dias, cuja análise individual dos devedores demonstre impossibilidade de recuperação do crédito. b) Imobilizado - Demonstrado ao custo de aquisição ou construção. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. c) Outros ativos (circulante e não circulante) - Os outros ativos são demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos até as datas de encerramento dos exercícios. d) Outros passivos (circulante e não circulante) - Os passivos circulante e não circulante são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas de encerramento dos exercícios. e) Uso de estimativas - A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Sociedade e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se à vida útil dos bens do ativo imobilizado e às provisões para créditos de liquidação duvidosa e para contingências. f) Reconhecimento de receitas, custos e despesas - As receitas, os custos e as despesas são reconhecidas de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de alugueis é reconhecida com base na fruição dos contratos, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. g) Lucro (Prejuízo) por ação - Calculado com base na quantidade de ações existentes no encerramento dos exercícios. 3. CONTAS A RECEBER				
	2007	2006		
Alugueis a receber	217	208		
O saldo de duplicatas a receber em 31 de dezembro de 2007 é representado integralmente por títulos a vencer.				
4. IMPOSTOS A RECUPERAR	2007	2006		
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras	5	1		
Imposto de renda - antecipações	90	59		
Contribuição social - antecipações	40	26		
Total	135	86		
5. IMOBILIZADO - A Nova União é proprietária de fração ideal do terreno onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor de custo do referido terreno é de R\$ 4.322. 6. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Em abril de 2006, a Nova União efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI's, para a securitização dos recebíveis de alugueis do terreno onde está localizado o estacionamento do Internacional Guarulhos Shopping Center, atualmente locado à I Park Estacionamentos Ltda. O valor total das CCI's emitidas é de R\$ 15.586, dos quais R\$ 1.415 foram retidos na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's, classificados nos ativos circulante e não circulante. O montante captado é pago em 120 parcelas mensais de R\$ 208 (até maio de 2016), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Em garantia das CCI's foram concedidos: (a) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 4.322; (b) penhor, outorgado pela I Park, da totalidade da receita do estacionamento; (c) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (d) penhor das ações da Nova União. Em 31 de dezembro de 2007, há R\$ 2.784 classificado no passivo circulante e R\$ 12.802 no passivo não circulante relacionados a essa operação. 7. IMPOSTOS PARCELADOS				
	2007	2006		
Imposto de renda	70	31		
Contribuição social	31	-		
Total	101	-		
8. CAPITAL SOCIAL E DIVIDENDOS - Em 31 de dezembro de 2007, o capital social da Sociedade é de R\$ 4.332.000,00, dividido em 4.332.000 ações ordinárias sem valor nominal. Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido ajustado na forma da legislação societária. 9. CUSTO DOS ALUGUEIS				
	2007	2006		
Pessoal	(43)	(38)		
Despesas legais	-	(214)		
Serviços de terceiros	(25)	(291)		
Total	(68)	(543)		
10. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS				
	2007	2006		
CPMF	(12)	(71)		
Tarifas bancárias	(23)	(34)		
Total	(35)	(105)		
11. RESULTADO FINANCEIRO				
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	97	5		
Juros sobre operação de CRI	157	864		
Outros	10	-		
Total	264	869		
Despesas financeiras:				
Juros sobre operação de CCI	(2.636)	(2.950)		
Juros passivos	(56)	(477)		
Total	(2.692)	(3.427)		
Total	(2.428)	(2.558)		
12. SALDOS COM PARTES RELACIONADAS - No curso dos negócios da Sociedade, são realizadas operações com empresas que fazem parte do mesmo grupo econômico. Os saldos de 31 de dezembro de 2007 e de 2006 são os seguintes:				
	2007	2006		
Ativos				
CSA - Companhia Securitizadora de Ativos	415	415		
Novo Campo Administradora e Incorporadora S.A.	-	3.494		
Cond. Civil do Internacional Guarulhos Auto Shopping	506	506		
Levian Participações e Empreendimentos Ltda.	11.078	7.710		
Total	11.999	12.125		
Passivos	2007	2006		
General Shopping Brasil S.A	59	-		
Total	59	-		
13. ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO SOCIETÁRIA BRASILEIRA, COM VIGÊNCIA A PARTIR DE JANEIRO DE 2008 - Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que altera, revoga e introduz novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matéria contábil, que entra em vigor a partir do exercício que se inicia em 1º de janeiro de 2008. Essa Lei teve, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis sejam expedidos pela CVM em consonância com os padrões internacionais de contabilidade. As modificações na legislação societária brasileira são aplicáveis para todas as empresas constituídas na forma de sociedades anônimas, incluindo				

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2007 e de 2006 (Em milhares de reais)			
Receita Bruta	Nota explicativa	2007	2006
De alugueis		2.579	2.075
Deduções da Receita		(239)	(192)
Impostos, descontos e cancelamentos		2.340	1.883
Receita Líquida		(68)	(543)
Custo dos alugueis	9	2.272	1.340
Lucro Bruto		(35)	(105)
Despesas Operacionais			
Gerais e administrativas	10	2.237	1.235
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro		(2.428)	(2.558)
Resultado Financeiro	11	(191)	(1.323)
Prejuízo Líquido do Exercício		(2.619)	(3.881)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Origens e Aplicações de Recursos para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2007 e de 2006 (Em milhares de reais)			
Origens de Recursos	Nota explicativa	2007	2006
Das operações		2.222	-
Outras		59	12.304
Aumento do exigível a longo prazo		465	-
Redução do realizável a longo prazo		2.746	12.304
Total das origens		(993)	(947)
Aplicações de Recursos			
Nas operações		-	604
Aumento do realizável a longo prazo		3.739	124
Redução do exigível a longo prazo		3.739	13.251
Total das aplicações		(993)	(947)
Aumento da Insuficiência de Capital Circulante Líquido Representado por			
Insuficiência de capital circulante líquido - No fim do exercício		(2.185)	(1.192)
No início do exercício		(1.192)	(245)
Aumento da Insuficiência de Capital Circulante Líquido		(993)	(947)
Composição dos Recursos Originados Pelas (Aplicados nas) Operações:			
Prejuízo do exercício		(191)	(1.323)
Itens que não afetam o capital circulante líquido:			
Encargos financeiros sobre itens de longo prazo		2.413	719
Total das origens das operações		2.222	(604)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.